

Fallimento [REDACTED]



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**SEZIONE III**

**Ordinanza di vendita senza incanto con delega**

Il Giudice delegato,

letta la relazione depositata dall'Avv. Loredana Palumbo, curatrice del fallimento in epigrafe;  
rilevato che in data 5.07.2023 il Tribunale in composizione collegiale ha rigettato l'offerta transattiva formulata dai coniugi occupanti, disponendo che la rimessione degli atti al GD per procedere alla vendita senza incanto del bene al prezzo ridotto di € 50.000,00 atteso che la perizia effettuata dall'Ing. Walter Antuono risale al 10.11.2018 e tenuto conto della depressione dei prezzi delle unità immobiliari nel Comune di Teverola (CE);

ritenuto, allo stato, opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, co, 3, c.p.c., che la diversa della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene;

visti gli artt. 569, 567 e 591 bis c.p.c;

**dispone**

la vendita senza incanto del seguente bene immobile:

Unità Immobiliare sita nel Comune di Teverola censita al Nuovo Catasto Fabbricati del predetto comune al Foglio 5, particella 5312 sub. 11, zona censuaria seconda, cat. A2, CL. 2, rendita catastale € 546,15 intestata a [REDACTED] L'unità abitativa è posto al piano rialzato del fabbricato di cui si è detto al Capo A.4.1 (Allegato n°4 Visure e Planimetrie Catastali). L'immobile, dotato di affacci su tre lati, è costituito da un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina, due bagni, due antibagni ed è occupato dai coniugi [REDACTED] La disposizione degli ambienti e la misura della cubatura dei vani dell'unità abitativa oggetto di fallimento è razionale così come è la disposizione dei servizi, così come riportato nella perizia redatta dallo stimatore alla quale è allegata la relativa documentazione fotografica. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e sanitario e lo stato generale di conservazione dell'appartamento è in buone condizioni. Gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo e alcuni di essi sono serviti da condizionatori a parete.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il rivestimento della cucina e dei due bagni è in mattonelle di ceramica, gli infissi esterni sono in ferro, quelli interni in legno.

L'unità abitativa, non gravata da servitù, risulta accatastata e lo stato dei luoghi è conforme con quanto riportato sulle stesse planimetrie e visure catastali.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Il prezzo base è pari ad € 50.000,00 e l'offerta minima deve essere pari ad almeno al 75% del prezzo del bene fissato.

### **Delega**

il compimento delle operazioni di vendita al seguente professionista: Dr.ssa Arianna Pezone, la quale porrà in essere senza indugio tutte le operazioni di vendita e gli adempimenti di cui all'art. 591 bis c.p.c.; il nominato delegato procederà a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c.

Fisserà un il termine (non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita), entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; Provvederà ad indicare un proprio recapito per la presentazione delle offerte in forma cartacea (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le previste dall art. 571 c.p.c.), precisando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura nella busta chiusa contenente l'offerta;

Il professionista provvederà a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti presso il proprio studio del professionista ovvero presso la sala dedicata alle vendite sita all'interno del Tribunale.

### **Pubblicità**

Il professionista delegato che si nomina altresì custode, provvederà a curare almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, l'inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un area pubblica denominata portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., pubblicando altresì l'avviso on line su siti gratuiti (es. immobiliare.it, subito.it); unitamente all'avviso di vendita, sul PVP, dovranno essere pubblicate la copia della relazione dell'esperto nominato, con i relativi allegati. Il professionista valuterà l'opportunità di dare luogo a ulteriori forme di pubblicità, previa autorizzazione del giudice delegato.

### **Condizioni della vendita**

Il professionista delegato provvederà, a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel

quale dovranno essere indicati: a) il luogo in cui le offerte connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si fare in uno o più lotti; c) la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale; d) il valore dell'immobile, con indicazione separata del prezzo base d'asta e dell'offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta); e) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; f) l'ammontare della cauzione, da determinarsi nella misura minima del 10% del prezzo offerto, da versarsi per come sopra; g) i siti internet sui quali pubblicata la relazione di stima; h) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne deve essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47; i) l'esistenza di (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.); l) il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, ovvero mediante accredito diretto a mezzo bonifico sul c/c intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora secondo le di cui all'art. 41, comma 4 T.U.B., nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; m) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione prevista dal c.p.c., ai fini della deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle medesime offerte. Nell'avviso, inoltre, dovrà essere evidenziato che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni ed ogni altra informazione inerente le e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuali;

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima

busta devono essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta; l'offerta deve contenere: a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di da cui risulti la costituzione della ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale, un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – procedure concorsuali con indicazione del relativo numero, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerta presentata è irrevocabile e, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente; in caso di unica offerta valida: - qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta; - qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti del 75%), l'offerta sarà accolta, salva la sospensione della vendita quando vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c. (quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda in caso di offerte valide, si procede: - in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta alta; qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si fa luogo alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta si

tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: del prezzo offerto; della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

L'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione, consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere- procedure concorsuali - con indicazione del relativo numero, ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico e previa comunicazione dell'IBAN; IN caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa.

### **Trasferimento del bene**

Avvenuto il versamento del prezzo, con le stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento (in formato word o rtf), trasmettendo senza indugio gli atti al giudice delegato; al decreto essere allegato l'avviso di vendita, il verbale delle operazioni e la prova della pubblicità effettuata, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici comunali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. In applicazione dell'art.2 comma 7 D.M. cit. sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del il compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà e le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle di registrazione, trascrizione e volture catastale. Qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta o al momento dell'aggiudicazione di volersi avvalere di benefici fiscali, di tanto darsi atto nel verbale di aggiudicazione. Al fine di consentire al giudice delegato di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie, il professionista delegato è tenuto ad acquisire presso l'Ufficio del Territorio competente i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita. Tali certificati dovranno essere depositati unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Il delegato, al momento dell'aggiudicazione, dovrà far presente all'aggiudicatario che il termine del saldo prezzo è perentorio e che non può essere prorogato; il giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il deposito del saldo prezzo, il professionista darà avviso al giudice delegato del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento, trasmettendogli il fascicolo per la dichiarazione di decadenza.

Santa Maria Capua Vetere, 29.09.2023

Il Giudice delegato

Marta Sodano

